

הבית
להתחדשות
עירונית



TEL
AVIV
YAFU
עזרה ובצלוח

מידעון לתושבים:

הכול על נציגות בעלי דירות
בהתחדשות עירונית



מהי נציגות בעלי דירות ?

נציגות בעלי דירות היא קבוצה נבחרת שתפקידה לייצג את כל בעלי הנכסים בבניין או במתחם, מול יזמים, בעלי מקצוע ורשויות. הנציגות פועלת בשם בעלי הנכסים כל עוד יש לה הסכמה והסמכה מתאימה.

מהי חשיבותה?

התחדשות עירונית היא תהליך שמביא עימו הזדמנויות לשיפור איכות החיים - חיזוק ושדרוג הבניינים, שיפור תשתיות ויצירת סביבת מגורים מודרנית ונעימה יותר. כדי שכל זה יקרה - אתם, בעלי הנכסים, צריכים להיות מעורבים, ונציגות בעלי הדירות צריכה להיות משמעותית ואקטיבית.

תפקידי הנציגות



הנגשת מידע מקצועי לבעלי הנכסים



ייצוג האינטרסים של כל בעלי הנכסים



קידום תהליך מוסכם ושקוף של התחדשות עירונית



תיאום בין בעלי הנכסים לבין יזמים ואנשי מקצוע

חשוב לדעת!

הנציגות אינה ישות משפטית ואינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הנכסים או לקבל החלטות מהותיות בפרויקט.



שלבי הקמת נציגות בעלי דירות - מדריך מעשי

שלב 1: כינוס אסיפה של בעלי הנכסים

מתי? רצוי בשלב מוקדם ככל האפשר ובכל מקרה טרם שלבי התכנון הסופי וחתימות על הסכמים עם עורך הדין ועם היזם



איך מודיעים? הודיעו לפחות שבוע מראש באמצעות לוח המודעות בבניין, תאי הדואר, טלפון או אמצעים אלקטרוניים אחרים, בייחוד לבעלי נכסים שאינם מתגוררים בבניין



מה לכלול בהודעת הזימון? תאריך, שעה, מקום וסדר יום



שלב 2: ניהול האסיפה

הסבירו את תפקידי הנציגות ואת סוגי החלטות שבהן הנציגות תחויב לכנס את כל בעלי הנכסים



החליטו על דרכי העברת המידע לכל בעלי הנכסים (כולל דיירים בעלי צרכים מיוחדים)



תעדו את האסיפה בפרוטוקול והפיצו אותו לכל בעלי הנכסים



שלב 3: בחירת הנציגות

מעוניינים להתנדב? הציעו את עצמכם לתפקיד



דאגו לייצוג מגוון של בעלי הנכסים (גיל, צרכים, דעות, שפות)



מומלץ לבחור מספר אי-זוגי של נציגות ונציגים (למשל 3, 5 או 7)



ניתן לחלק תפקידים בין חברי הנציגות (למשל: יו"ר, רכז קשר עם בעלי הדירות, אחראי התקשרויות וחוזים)



שלב 4: הסמכת הנציגות

על בעלי הדירות לחתום על כתב הסמכת הנציגות



על הנציגים לחתום על התחייבות חברי נציגות כלפי בעלי הנכסים בבניין המשותף



כתב ההסמכה ייכנס לתוקף לאחר החתמת 51% מבעלי הנכסים



זכאות דיירי דיוור ציבורי:

דיירי הדיוור הציבורי זכאים לבחור ולהיבחר, אך לא יהיו בעלי זכות הצבעה בהחלטות בנושאי קניין או בהחלטות בעלות השלכות כספיות.



מה הנציגות עושה בפועל?

1. ארגון בעלי הנכסים ועדכון שוטף

- 1. איסוף מידע והנגשתו לבעלי הנכסים
- 2. גיבוש תוכנית עבודה מסודרת
- 3. עדכון שוטף על התקדמות הפרויקט
- 4. איסוף צרכים מיוחדים של בעלי הנכסים ודאגה למענה הולם
- 5. תיעוד ישיבות ומפגשים ופרסומם לבעלי הנכסים
- 6. הבאת סוגיות מהותיות להחלטת כל בעלי הנכסים

2. הובלת תהליכי התקשרות עם בעלי מקצוע

בחירת עורך דין לייצוג בעלי הנכסים

- 1. קביעת קריטריונים וביצוע הליך בחירה מסודר
- 2. העלאת מספר הצעות לפני בעלי הנכסים
- 3. קיום בחירה באסיפת בעלי הנכסים

בחירת שמאי המייצג את בעלי הנכסים

- 1. סיוע באיתור שמאי מקרקעין מנוסה בהתחדשות עירונית
- 2. ליווי תהליך בחירה מסודר והצגת האפשרויות לבעלי הנכסים
- 3. השמאי יבחן את כדאיות הפרויקט ויסייע בניהול המשא ומתן עם היזם

בחירת מפקח מטעם בעלי הנכסים

- 1. איתור מפקח בנייה מקצועי שייצג את האינטרסים של בעלי הנכסים
- 2. המפקח יפקח על איכות הבנייה ועל עמידה בתנאי החוזה
- 3. המפקח ילווה את הפרויקט מתחילתו ועד למסירת הנכסים

בחירת יועצים נוספים לפי הצורך

- 1. יועץ חברתי להערכת צורכי הקהילה וליווי התהליך החברתי
- 2. אדריכל מיעץ לבחינת התוכניות מנקודת המבט של בעלי הנכסים
- 3. יועץ מיסוי המתמחה בהתחדשות עירונית

בחירת יזם

- 1. ליווי עורך הדין בהליך קבלת הצעות מיזמים
- 2. העלאת מספר הצעות לפני בעלי הנכסים
- 3. קיום בחירה באסיפת בעלי הנכסים
- 4. ליווי תהליך המשא ומתן וההתקשרות החוזית

מה הנציגות עושה בפועל?

3. ליווי במהלך הבנייה

1. סיוע בתיאום הפינני הזמני של הנכסים (אם נדרש)
2. מעקב אחר התקדמות הבנייה בשיתוף המפקח מטעם בעלי הנכסים
3. סיוע בפתרון בעיות שעולות במהלך הבנייה
4. ליווי הליך מסירת הנכסים החדשים והחזרה אליהן

חשוב לדעת! רישום כ"צד מעוניין"

מומלץ לנציגות להירשם כ"צד מעוניין" במערכת הרישוי המקוונת, כדי לקבל עדכונים והתראות מהוועדה המקומית וכדי לשמור על זכותה להשפיע בזמן אמת.



מבנה מומלץ לנציגות

מספר הנציגים:

מומלץ מספר אי-זוגי כדי לאפשר יכולת הכרעה



בבניין יחיד:

נציגות אחת לכל בניין או לכל כניסה (אם יש יותר מ-8 דירות בכניסה)



הרכב מגוון:

חשוב לכלול ייצוג של מגוון הגילים, השפות והדעות בבניין



במתחם גדול:

נציגויות הבניינים יחברו ל"נציגות-על" שתייצג את המתחם כולו



חשוב לדעת!

מומלץ שהרכב הנציגות יהיה שילוב בעלי נכסים המתגוררים במתחם לצד בעלי נכסים שאינם מתגוררים במתחם.



התחייבויות הנציגות - מה מצופה מהנציגות?

- ✓ לפעול בשקיפות לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין
- ✓ להימנע מיצירת קשר עם היזם שלא במסגרת הנציגות
- ✓ להצהיר על כל ניגוד עניינים בפני כל בעלי הנכסים
- ✓ לפעול לעדכון שוטף של בעלי הנכסים
- ✓ להביא סוגיות מהותיות להחלטת כל בעלי הנכסים
- ✓ לפעול לחידוש תוקף הנציגות בכל שלוש שנים

טיפים מעשיים להצלחת הנציגות

הנגשה:

תרגמו מידע לשפות נוספות אם יש צורך והתאימו אמצעי תקשורת לקשישים או לבעלי צרכים מיוחדים



תקשורת שוטפת:

הקימו קבוצת וואטסאפ או אמצעי דיגיטלי אחר לעדכונים שוטפים



תיעוד:

שמרו את כל הפרוטוקולים והמסמכים הקשורים לפרויקט



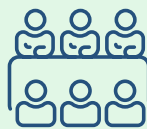
שקיפות:

פרסמו ישיבות ומפגשים עם בעלי מקצוע בקביעות



שיתוף:

קיימו אסיפות בעלי נכסים באופן קבוע לעדכון ולקבלת החלטות משותפת



נספח: מסמכים חשובים שתצטרכו



לפייסבוק
שלנו סרקו את
הברקוד <<

לאתר הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית לחצו כאן <<

לאתר עזרה ובצרון
לחצו כאן <<

לקבלת המסמכים של הרשות להתחדשות עירונית:

- כתב הסמכת הנציגות: מסמך רשמי שעליו חותמים בעלי הדירות לאישור מינוי הנציגות - לחצו כאן <<
- עקרונות לבניית נציגות בעלי דירות לחצו כאן <<
- תוכנית עבודה לנציגות: מסמך המפרט את המשימות, זמני הביצוע והאחראים לביצוע - לחצו כאן <<

*מידעון זה מבוסס על הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

צריכים עזרה?

ליווי מקצועי ניתן בידי
עזרה ובצרון הבית להתחדשות עירונית.

פנו אלינו לשאלות, לייעוץ ולסיוע אישי.
ללא עלות

3896 * | שלוחה 3 | דוא"ל: cochi@e-b.co.il

לתושבים מחוץ לתל-אביב-יפו -
פנו למינהלת המקומית בעירכם
או לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

